ECONOMIC REPORT

Farm Credit Corporation Canada

Société du crédit agricole Canada

No. 22, December 1988

Trends in Farmland Values

National trends

The decline in Canadian farmland values that began in 1983 slowed in 1988. Research carried out by Farm Credit Corporation (FCC) indicates that farmland values declined nationally a further 7.7 percent between July 1, 1987 and July 1, 1988 compared with the 10.2 percent decline in 1987 (Table 1). However, there were major regional differences with stable or improved land values in central and eastern Canada and a further decline in land values in western Canada.

The continuing financial stress in the agricultural sector, the large inventory of farm properties held for sale by farm lenders, as well as price uncertainty and the prospect of a drought at the time of the farmland value survey, placed downward pressure on the land market. High real interest rates and the cautious investment attitude of many farm buyers undoubtedly impacted negatively on the demand for and price of farmland.

Previous FCC reports indicated that after reaching a high in 1982, bare land values declined nationally with the largest annual decline of 10.2 percent occurring between 1986 and 1987. Major declines have occurred in western Canada with values declining almost 40 percent in Saskatchewan since 1984. In 1988, farmland values in central and eastern Canada remained relatively stable except for an 11.4 percent increase in bare land values in Ontario.

Sources of variation

Farmland values are affected by a number of variables including the quality of land, proximity to urban centers, commodity prices, income expectations, government programs, amount of farmland on the market, alternative land uses, past inflation and future inflationary expectations, credit availability and interest rates.

Productive land is normally more marketable because of its ability to generate farm income. Furthermore, most urban centers are located in areas of good quality soil creating increased competition for farmland.

Proximity to urban centers also affects farmland values as has been clearly demonstrated in central Canada. Access by farmers to off-farm jobs as a result of this proximity contributes to improved farmland values.

Commodity prices and income expectations directly impact on farmland values. Depressed grain and oilseed prices in 1987 and early 1988 decreased returns to farmland causing continued declines in land values as evidenced in western Canada. Reduced farm incomes as a result of the drought also reduced returns to farmland, forcing further declines in farmland values. Government program payments help to compensate for such income loss but the extent of their impact on farmland values is difficult to measure.

The market availability of farmland also influences its value. Currently, farm lenders hold nearly one million acres of farmland which is slowly being moved onto the market. This, combined with farmers marketing properties in order to restructure their balance sheets, will continue to moderate farmland values.

The level of interest rates also impacts on the demand for farmland. Because agriculture is capital intensive, cost of credit is a major influence on the investment decision. Current high real rates of interest and low returns in the sector are dampening farmland values.

89-05537/

TABLE 1 - PERCENT VARIATIONS IN FARMLAND VALUES

Province	1984-85	1985-86	1986-87	1987-88	1984-88
British Columbia	-13.7%	-6.6%	-11.3%	- 1.3%	-29.4%
Alberta	- 8.3%	-8.2%	- 8.4%	- 8.2%	-28.8%
Saskatchewan	-10.3%	-8.3%	-15.3%	-11.7%	-38.4%
Manitoba	- 7.3%	-4.9%	- 6.8%	-11.3%	-24.8%
Ontario	- 9.4%	-4.8%	- 3.9%	11.4%	- 9.1%
Quebec	- 1.0%	1.4%	0.2%	1.0%	0.9%
New Brunswick	1.0%	-2.1%	0.6%	- 0.1%	- 0.6%
Nova Scotia	- 4.3%	1.7%	2.1%	2.6%	1.5%
P.E.I.	-11.4%	-7.9%	- 7.5%	0.0%	-23.4%
Newfoundland	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Canada	**- 8.8%**	**- 6.9%**	**-10.2%**	**- 7.7%**	**-29.2%**

Provincial trends

National averages often mask regional trends in farmland values. The rate of change in farmland values varied considerably between provinces and within provinces. The average annual variation in values of cultivated bare land for the past two years and the cumulative changes for the period 1984 to 1988 are indicated on the map (Figure 1). The changes reflected this year vary slightly from changes reported previously because input data on the distribution of improved acres reflects 1986 Census information.

In British Columbia in 1988, the cash crop area in the Peace River country and specialty crop areas of the B.C. interior experienced further declines in farmland values while farmland increased 11 percent in the Fraser Valley. In the Prairie provinces, values declined between three and 21 percent with the province of Saskatchewan experiencing the largest decline in farmland values. While farmland values increased 11.4 percent in Ontario, values in Quebec and the Maritime provinces remained stable.

During the four-year period 1984 to 1988, farmland values decreased 20 to 41 percent in the grain and oilseed growing areas of the Prairie provinces and British Columbia. Bare land values in the province of Alberta declined 20 to 35 percent. The greatest drop in bare land values occurred in Saskatchewan with decreases ranging from 35 to 41 percent. Manitoba experienced a decline of about 25 percent in the same four-year period. These sharp drops in

FIGURE 1: Farmland Values Per Cent Variations in Canada *

Source: FCC Data

* Bare land values

** Insufficient data

TABLE 2 - INDEX OF VALUES OF FARMLAND AND BUILDINGS

Province	1977	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	Annual Compound Rate of Variation %	
									1977-87	1981-87
British Columbia	47.9	100.0	90.9	91.6	86.9	80.7	74.2	66.0	+3.3	-6.7
Alberta	41.8	100.0	98.7	90.5	82.2	75.5	67.8	64.5	+4.4	-7.0
Saskatchewan	42.4	100.0	108.1	106.0	102.9	93.5	86.9	73.8	+5.7	-4.9
Manitoba	48.5	100.0	92.7	92.7	89.5	87.6	83.9	78.0	+4.9	-4.1
Ontario	58.7	100.0	97.9	91.0	89.0	82.7	76.0	73.0	+2.2	-5.1
Quebec	52.1	100.0	103.6	106.2	103.6	98.9	99.4	101.4	+6.9	+0.2
New Brunswick	53.1	100.0	100.7	106.9	112.3	119.2	118.9	118.9	+8.4	+2.9
Nova Scotia	50.7	100.0	100.4	106.2	107.6	111.6	115.8	118.0	+8.8	+2.8
P.E.I.	47.7	100.0	95.6	101.5	102.5	108.8	106.1	106.1	+8.3	+1.0
Newfoundland	63.5	100.0	90.6	88.1	82.8	80.4	76.6	76.6	+1.9	-4.4
Canada	**48.1**	**100.0**	**99.8**	**95.3**	**90.7**	**84.1**	**77.7**	**71.9**	**+4.1**	**-5.4**

Source: Statistics Canada

values can undoubtedly be attributed to financial difficulties in the farm sector, more farmland available for sale by lenders and farmers restructuring their operations, depressed commodity prices, and the prospect of a drought.

Of all regions, the province of Ontario experienced the most pronounced increase in farmland values in 1988 after three years of declines. Much of this increase can be attributed to profits in the livestock and supply-managed sectors and the diversity of agriculture. These factors combined with the demand for real estate created by the buoyant provincial economy undoubtedly contributed to higher farmland values in Ontario.

For the past four years, farmland values in Quebec have changed very little. This reflects the overall stability of farm income, much of which comes from the dairy sector, income expectations, government programs and the diversity of agriculture in Quebec.

In the Maritime provinces, farmland values have also been relatively stable except for the province of Prince Edward Island where farmland values follow returns in the potato sector. Farmland values in P.E.I. stabilized in 1988 after declining since 1984.

In addition to the information collected by FCC, Statistics Canada compiles information on the value of farmland and buildings. This information which is outlined in Table 2 differs from FCC data as it includes building values when estimating changes in real estate values whereas FCC data reflects only changes in bare land values. In western Canada, where buildings are minor contributors to the average value per acre, FCC and Statistics Canada data tend to be comparable. Such is not the case in much of eastern Canada where buildings contribute significantly to total farm real estate value.

Future expectations

As a result of improved grain and oilseed prices in 1988 and forecast favourable returns to 1990, farmland values in Canada should stabilize or increase slightly. Demand for farmland generated by higher incomes is not expected to be significant. Reduced farm returns created by the drought may prevent some farmers, who would have otherwise been active participants in the farmland market, from purchasing farmland in 1989. Extreme caution by farmers expanding their operations, and high real interest rates will prevent significant increases in farmland values in most areas.

Unlike the U.S. where debt outstanding declined from over $200 billion in 1982 to nearly $150 billion in 1988, Canadian agriculture increased its debt during this period and still faces a large amount of farm debt that must be balanced with the long-term income potential of the sector. Reducing the outstanding debt of Canadian farmers will improve the profitability of the sector and therefore its purchasing power.

Government and commercial lenders have nearly one million acres of farmland. This combined with continued financial difficulties in the farm sector will prevent farmland values from increasing substantially. Although substantial regional variations in farmland values are expected, national farmland values should increase slightly in 1989 due to higher prices of many farm commodities.

Comparison with U.S. trends

Although farmland values continued to decline in Canada this year, farmland values in the U.S. increased in 1987 and again in 1988 after declining since 1982. Nationally, values in 1988 are expected to increase by four to six percent. However, like Canada, changes in farmland values in the U.S. are regional. For example, although the state of Iowa experienced a severe drought this summer, year over year farmland values increased nearly 20 percent.

U.S. farm real estate market reports indicate that good quality farmland continues to sell very well as positive returns are expected under current economic conditions in the farm sector. These returns hav also rekindled the interest of off-farm investors in farm real estate, contributing further to higher farmland values.

Based on present conditions and the assumption of a normal production year, U.S. farmland values are forecast to again increase by four to six percent in 1989.

Methodology

In 1985, FCC established a system of benchmarks to monitor variations in bare land values across the

country. Representative parcels of bare land were selected according to the most prevalent agricultural classes of soil in each census district. The appraisals completed as of July 1, 1984 have been updated yearly using the most recent comparable farmland sales. A weighting factor was assigned to each benchmark appraisal to estimate changes in value. This year, the weighting factors were based on the areas of improved farmland compiled from the 1986 Census. The land capability information for agriculture and the 1986 Census land-use information were provided by the Land Use Policy and Research Branch of Environment Canada.

This report is available in both official languages.

Correspondence should be addressed to:

Research and Planning
Farm Credit Corporation
P.O. Box 2314
Postal Station D
Ottawa, Ontario
K1P 6J9
Telephone 613-996-6606

RAPPORT ÉCONOMIQUE

Société du crédit agricole Canada

Farm Credit Corporation Canada

Numéro 22, Décembre 1988

Tendances de la valeur des terres agricoles

Tendances nationales

La chute de la valeur des terres agricoles qui s'est amorcée au Canada en 1983 a ralenti en 1988. En effet, les recherches menées par la Société du crédit agricole (SCA) montrent que la valeur des terres agricoles a chuté de 7.7 pour cent entre le 1er juillet 1987 et le 1er juillet 1988, comparativement à 10.2 pour cent en 1987 (Tableau 1). On note toutefois des écarts régionaux marqués, allant d'une stabilisation ou d'une amélioration des valeurs foncières dans le Centre et l'Est du Canada à une nouvelle baisse dans l'Ouest canadien.

La persistance des difficultés financières du secteur agricole, le grand nombre de propriétés mises en vente par les prêteurs agricoles, l'incertitude entourant les prix et, enfin, la sécheresse qui s'annonçait au moment de notre étude de la valeur des terres agricoles, ont continué de faire baisser le marché foncier. Les taux d'intérêt réels élevés et la prudence manifestée par bon nombre d'acheteurs de ferme ont sans aucun doute contribué à freiner les prix des terres agricoles.

Les rapports antérieurs de la SCA ont montré que la valeur des terres nues, après avoir atteint un sommet en 1982, a ensuite décliné d'année en année partout au pays. La plus forte baisse s'est produite entre 1986 et 1987, alors qu'elle a atteint 10.2 pour cent. L'Ouest canadien a été plus durement touché, comme en témoigne la chute de près de 40 pour cent des valeurs foncières enregistrée depuis 1984 en Saskatchewan. En 1988, la valeur des terres agricoles est demeurée relativement stable dans les provinces du Centre et de l'Est du Canada, si l'on fait exception d'une progression de 11.4 pour cent de la valeur des terres nues en Ontario.

Sources de variation

Un grand nombre de variables influent sur la valeur des terres agricoles, notamment la qualité du sol, la proximité des grands centres urbains, les prix des denrées, les prévisions de revenu, les programmes gouvernementaux, l'offre de terres sur le marché, leur potentiel d'utilisation à d'autres fins, l'inflation passée et les prévisions futures sur l'inflation, la disponibilité du crédit et les taux d'intérêt.

Les terres productives sont normalement plus faciles à vendre en raison de leur plus grande capacité de produire des revenus. De plus, la plupart des centres urbains sont situés dans les régions les plus fertiles, ce qui a pour effet d'accroître la concurrence pour les terres agricoles de bonne qualité.

La situation dans les provinces centrales met en évidence l'effet de la proximité des centres urbains sur la valeur des terres agricoles. Les emplois que les agriculteurs peuvent se trouver dans ces centres urbains contribuent à raffermir les valeurs foncières.

Les prix des denrées et les prévisions de revenu ont une influence directe sur la valeur des terres agricoles. La chute des prix des grains et des oléagineux en 1987 et au début de 1988 a eu pour effet de réduire les rendements des terres agricoles, provoquant du même coup une nouvelle baisse des valeurs foncières dans l'Ouest canadien. La sécheresse a aussi provoqué une autre baisse des revenus agricoles et, du même coup, une autre diminution du rendement des terres agricoles, qui s'est encore une fois répercutée sur les valeurs foncières. Les indemnités versées dans le cadre de programmes gouvernementaux ont partiellement comblé ces pertes de revenus, mais il est difficile d'en mesurer l'impact sur la valeur des terres à culture.

L'offre de terres sur le marché influe également sur leur valeur. À l'heure actuelle, les prêteurs agricoles détiennent près d'un million d'acres de terres agri-

TABLEAU 1 - VARIATION EN POURCENTAGE DE LA VALEUR DES TERRES AGRICOLES

Province	1984-85	1985-86	1986-87	1987-88	1984-88
Colombie-Britannique	-13.7%	-6.6%	-11.3%	- 1.3%	-29.4%
Alberta	- 8.3%	-8.2%	- 8.4%	- 8.2%	-28.8%
Saskatchewan	-10.3%	-8.3%	-15.3%	-11.7%	-38.4%
Manitoba	- 7.3%	-4.9%	- 6.8%	-11.3%	-24.8%
Ontario	- 9.4%	-4.8%	- 3.9%	11.4%	- 9.1%
Québec	- 1.0%	1.4%	0.2%	1.0%	0.9%
Nouveau-Brunswick	1.0%	-2.1%	0.6%	- 0.1%	- 0.6%
Nouvelle-Écosse	- 4.3%	1.7%	2.1%	2.6%	1.5%
Î.-P.-É.	-11.4%	-7.9%	- 7.5%	0.0%	-23.4%
Terre-Neuve	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Canada	**- 8.8%**	**- 6.9%**	**-10.2%**	**- 7.7%**	**-29.2%**

coles qu'ils ont commencé lentement à remettre sur le marché. Ces mises en marché, auxquelles s'ajoutent celles faites par les agriculteurs qui veulent redresser leur situation financière, continueront de modérer la progression de la valeur des terres agricoles au pays.

Les taux d'intérêt influent également sur la demande pour des terres agricoles. Comme l'agriculture est une industrie à prédominance de capital, le coût du crédit a une incidence majeure sur les décisions d'investissement. Les taux d'intérêt réels élevés qui ont présentement cours et les faibles rendements du secteur déprécient les terres agricoles encore davantage.

Tendances provinciales

Les moyennes nationales masquent souvent les tendances régionales de la valeur des terres agricoles. Le taux de variation de la valeur des terres est sensiblement différent d'une province à l'autre et d'une région à l'autre à l'intérieur même des provinces. La Figure 1 présente la variation annuelle moyenne de la valeur des terres nues cultivées au cours des deux dernières années, et la variation cumulative pour la période de 1984 à 1988. Les variations indiquées pour cette année sont légèrement différentes des variations rapportées antérieurement, parce que les données sur la répartition des terres améliorées sont tirées du Recensement de 1986.

En Colombie-Britannique, la valeur des terres à cultures marchandes du secteur de Rivière-la-Paix et des terres à cultures spécialisées de l'intérieur de la province a encore chuté en 1988, alors que celle des terres de la vallée de la Fraser a augmenté de 11 pour

FIGURE 1: Variation de la valeur des terres agricoles en pourcentage au Canada *

Source: Données SCA

* Valeur des terres nues

** Données insuffisantes

TABLEAU 2 - INDICES DE LA VALEUR DES TERRES ET BÂTIMENTS AGRICOLES

Province	1977	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	Taux de variation annuel composé %	
									1977-87	1981-87
Colombie-Britannique	47.9	100.0	90.9	91.6	86.9	80.7	74.2	66.0	+3.3	-6.7
Alberta	41.8	100.0	98.7	90.5	82.2	75.5	67.8	64.5	+4.4	-7.0
Saskatchewan	42.4	100.0	108.1	106.0	102.9	93.5	86.9	73.8	+5.7	-4.9
Manitoba	48.5	100.0	92.7	92.7	89.5	87.6	83.9	78.0	+4.9	-4.1
Ontario	58.7	100.0	97.9	91.0	89.0	82.7	76.0	73.0	+2.2	-5.1
Québec	52.1	100.0	103.6	106.2	103.6	98.9	99.4	101.4	+6.9	+0.2
N.-B.	53.1	100.0	100.7	106.9	112.3	119.2	118.9	118.9	+8.4	+2.9
N.-É.	50.7	100.0	100.4	106.2	107.6	111.6	115.8	118.0	+8.8	+2.8
Î.- P. -É.	47.7	100.0	95.6	101.5	102.5	108.8	106.1	106.1	+8.3	+1.0
Terre-Neuve	63.5	100.0	90.6	88.1	82.8	80.4	76.6	76.6	+1.9	-4.4
Canada	**48.1**	**100.0**	**99.8**	**95.3**	**90.7**	**84.1**	**77.7**	**71.9**	**+4.1**	**-5.4**

Source: Statistique Canada

cent. Dans les provinces des Prairies, les valeurs ont décliné de trois à 21 pour cent, la Saskatchewan affichant la plus forte chute. La valeur des terres agricoles s'est accrue de 11.4 pour cent en Ontario, tandis qu'elle est demeurée stable au Québec et dans les Maritimes.

Entre 1984 et 1988, la valeur des terres agricoles a subi une baisse de l'ordre de 20 à 41 pour cent dans les régions productrices de grains et d'oléagineux des Prairies et de la Colombie-Britannique. La valeur des terres nues a décliné de 20 à 35 pour cent en Alberta. La Saskatchewan a été encore plus durement touchée, avec une chute record de 35 à 41 pour cent. Le Manitoba a connu une baisse de valeur d'environ 25 pour cent au cours de cette même période. On peut sans l'ombre d'un doute attribuer cette chute dramatique des valeurs aux difficultés financières du secteur, au nombre élevé de terres mises en vente par les prêteurs et les agriculteurs qui restructurent leur exploitation, à la faiblesse des prix des denrées et aux perspectives de sécheresse.

De toutes les régions, c'est l'Ontario qui a connu la plus forte hausse de valeur des terres agricoles en 1988, après trois années consécutives de baisse. Cette augmentation est principalement attribuable aux profits réalisés par les secteurs de l'élevage et des productions contingentées, ainsi qu'à la diversité de l'agriculture dans cette province. Ces facteurs, auxquels vient s'ajouter la forte demande foncière alimentée par une économie provinciale en plein essor, ont sans doute contribué à raffermir la valeur des terres en Ontario.

La valeur des terres au Québec n'a pratiquement pas bougé au cours des quatre dernières années. Cette situation tient à la stabilité générale des revenus agricoles, en particulier dans le secteur laitier, aux prévisions de revenus, aux programmes gouvernementaux et à la diversité de l'agriculture au Québec.

Dans les Maritimes également, la valeur des terres à cultures a été relativement stable en 1988, sauf dans l'Île-du-Prince-Édouard, où elle suit le rendement du secteur de la pomme de terre. La valeur des terres s'y est cependant stabilisée après avoir régressé pendant quatre ans.

Statistique Canada compile aussi des données sur la valeur des terres et des bâtiments agricoles. Ces données, qui sont présentées au Tableau 2, diffèrent des données recueillies par la SCA parce que Statistique Canada tient compte de la valeur des bâtiments dans son estimation des valeurs immobilières, alors que les données de la SCA reflètent uniquement la variation de la valeur du terrain. Dans l'Ouest canadien, où les bâtiments contribuent peu à la valeur moyenne à l'acre, les chiffres de la SCA et de Statistique Canada sont comparables. Ce n'est pas le cas dans la majeure partie de l'Est du Canada, où les bâtiments contribuent sensiblement à la valeur des immeubles agricoles.

Perspectives

Le redressement du prix des grains et des oléagineux enregistré en 1988 et les meilleurs rendements prévus jusqu'en 1990 devraient stabiliser ou faire augmenter légèrement la valeur des terres agricoles au Canada. Il ne faut pas s'attendre à une progression marquée de la demande de terres agricoles même si les prévisions d'accroissement des revenus se réalisent. En effet, la sécheresse, qui a été à l'origine d'une baisse des rendements, pourrait empêcher certains agriculteurs d'être aussi actifs que prévu sur le marché des terres en 1989. La prudence extrême des agriculteurs qui prennent de l'expansion et les taux d'intérêt réels élevés empêcheront toute progression notable de valeur des terres dans la plupart des régions.

Contrairement à ce qui s'est passé aux États-Unis où l'encours de dettes a chuté de quelque $200 millions en 1982 à près de $150 millions en 1988, au Canada, l'endettement agricole a continué d'augmenter. Le secteur agricole est encore aux prises avec un endettement excessif, qu'il devra équilibrer avec son potentiel de revenu à long terme. La réduction de l'endettement des agriculteurs canadiens améliorerait la rentabilité du secteur agricole et, du même coup, son pouvoir d'achat.

Les prêteurs publics commerciaux possèdent près d'un million d'acres de terres agricoles. Cette situation, alliée aux difficultés financières qui continuent d'affliger le secteur agricole, empêchera toute augmentation sensible de la valeur des terres. Bien qu'on s'attende à de fortes variations régionales, les valeurs moyennes nationales des terres devraient s'améliorer légèrement en 1989 à cause du raffermissement du cours de plusieurs denrées agricoles.

Comparaison avec les tendances aux É. - U.

La valeur des terres agricoles a continué de régresser

au Canada cette année. Par contre, aux États-Unis, la valeur des terres agricoles, qui était en baisse depuis 1982, a enregistré une progression en 1987 et à nouveau en 1988. Au plan national, les Américains s'attendent à une progression de quatre à six pour cent. Toutefois, tout comme au Canada, les États-Unis connaissent de fortes variations régionales. Par exemple, malgré la sécheresse qu'a connu l'Iowa cet été, la valeur des terres augmente dans cet État de près de 20 pour cent année après année.

Les rapports américains sur le marché immobilier agricole révèlent que les terres agricoles de bonne qualité continuent de bien se vendre, car la conjoncture économique s'améliore et le secteur s'attend à des rendements positifs. Ces attentes ont également pour effet de ranimer l'intérêt des investisseurs non agricoles pour l'immeuble agricole, contribuant ainsi à une autre remontée du prix des terres agricoles.

Compte tenu des conditions actuelles et si la production est normale cette année, on prédit que la valeur des terres agricoles progressera aux États-Unis de quatre à six pour cent en 1989.

Méthodologie

En 1985, la SCA a mis sur pied un système de référence pour suivre la fluctuation de la valeur des terres nues au Canada. Elle a choisi des parcelles de terres nues dans chaque district de recensement en fonction de la classe de sol cultivable prédominant. Les évaluations effectuées le 1er juillet 1984 ont été mises à jour chaque année à l'aide des données des plus récentes ventes de terres agricoles comparables. Un facteur de pondération est attribué à chaque évaluation de référence pour estimer la variation de la valeur. Cette année, les facteurs de pondération sont basés sur les régions de terres agricoles améliorées qui font partie du Recensement de 1986. L'information sur la capacité agricole des terres et sur l'utilisation des terres du Recensement de 1986 nous a été fournie par la Direction de la politique et de la recherche sur l'utilisation des terres d'Environnement Canada.

Ce rapport est offert dans les deux langues officielles.

La correspondance doit être adressée à:

Recherches et Planification
Société du crédit agricole
C.P. 2314
Succursale postale D
Ottawa (Ontario)
K1P 6J9
Téléphone: 613-996-6606